



Grebe



Immobilien

**Gehen Sie wieder zur Schule! Wohnen und Gewerbe in Seenähe in der Alten Schule Zernsdorf.**

**Karl-Marx-Straße 35, 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf**



**Kaufpreis**  
695.000,00 €



**Zimmer**  
10



**Etagen**  
3



**Wohnfläche**  
510 m<sup>2</sup>



**Grundstück**  
3.100 m<sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1910

Kaufpreis: 695.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 49.650,00 Euro inkl. 19 % Ust

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Grundstücksgröße: 3.100,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 510,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 3

Zimmer: 10

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 4

Badezimmer: 4

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 4

Fenster: Holz, Kunststoff

Objektzustand: teilweise renovierungsbedürftig

Boden : Kunststoff, Laminat, Stein, Teppich

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKT BESCHREIBUNG

Um 1910 wurde in Zernsdorf auf einem ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück vom Berliner Architekten Albert Gessner eine Gemeindeschule errichtet, unterteilt in ein dreistöckiges Haupthaus und einen unterkellerten eingeschossigen Anbau, der dem Hauptlehrer und zuletzt den derzeitigen Eigentümern als Wohnung diente.

Hauptgebäude und Anbau verfügen jeweils über einen Vorder- und Hintereingang. Durch die großen Fenster des ca. 60 m<sup>2</sup> großen und 4 m hohen ehemaligen Klassenraumes im Hauptgebäude strahlt das Tageslicht in die bis vor kurzem als Gewerbefläche genutzten Räumlichkeiten, die auch zum Wohnen perfekt geeignet sind.

Vom Flur gelangt man über eine große Treppe in die erste Etage. Dort befand sich ursprünglich ein weiterer großer Klassenraum, der zuletzt als Wohnung genutzt wurde. Ebenfalls in der ersten Etage - direkt über dem Anbau gelegen - befindet sich eine vor wenigen Jahren im Rahmen eines Dachausbaus errichtete helle und große Dachwohnung.

Vom ersten Geschoss führt eine Treppe in das Dachgeschoss, wo sich ursprünglich die Wohnung des Hilfslehrers befand.

Das Schulgebäude wurde aus gebrannten Ziegeln errichtet, der Putz erhielt bereits damals einen gelben Farbanstrich.

Die Sockel bestehen aus Rüdersdorfer Kalkstein.

Insgesamt verfügt das Gebäude über vier Wohnungen und einen zuletzt zu Gewerbezwecken genutzten Bereich im Erdgeschoß.

Das große und idyllische Grundstück lädt zum Verweilen und Entspannen ein und ist geprägt von altem Baumbestand. Das ehemalige Abortgebäude der Schule kann zu Lagerzwecken genutzt werden. Der große Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge, weitere Stellplätze befinden sich davor sowie daneben.

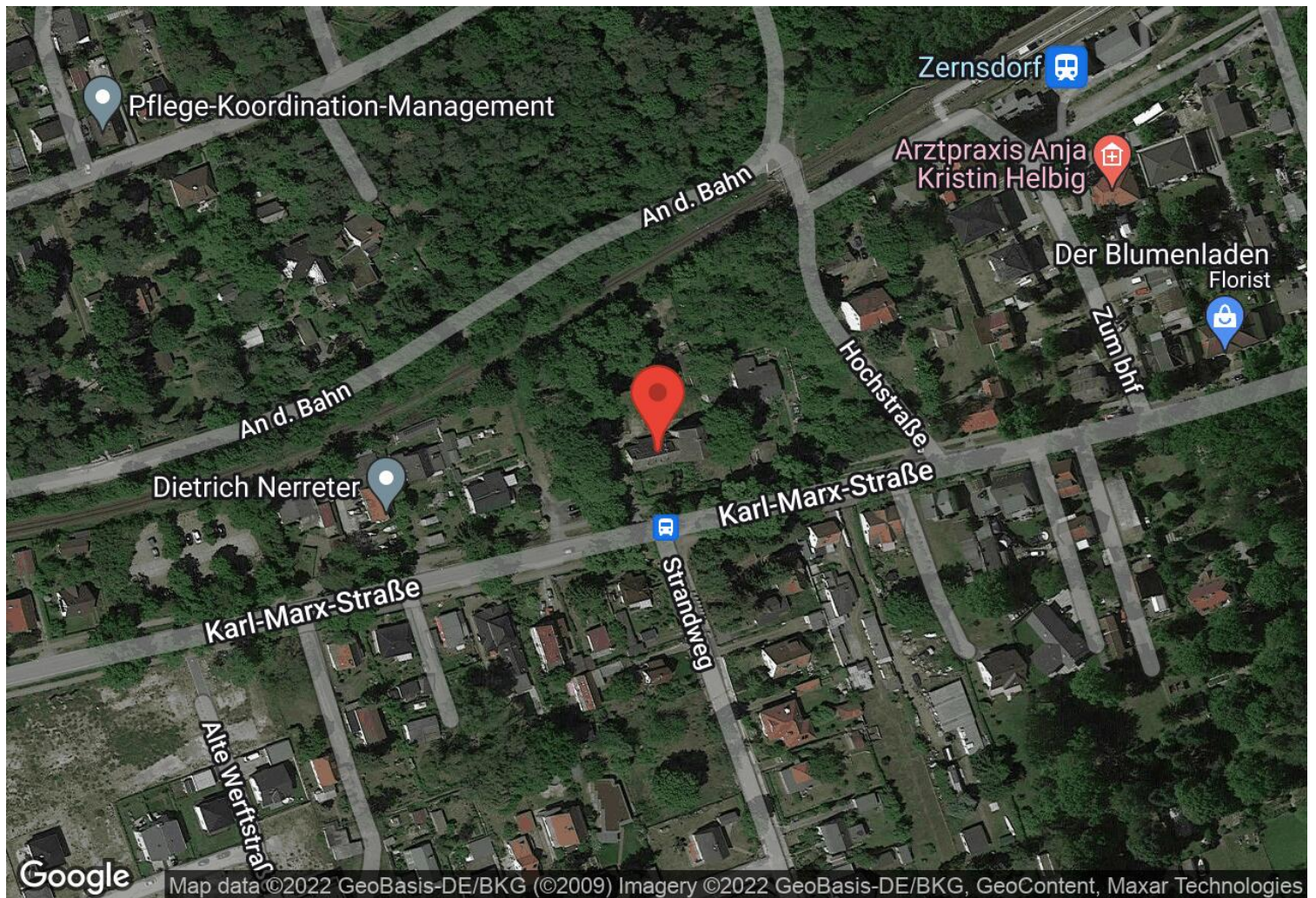
Die Immobilie wurde bis zum Juni 2018 bewohnt. Aus unserer Sicht ist vor einer weiteren Nutzung durch die neuen Eigentümer eine Neugestaltung und Renovierung der kompletten Innenräume sowie der Badezimmer anzuraten, eventuell verbunden mit einer Umplanung der Grundrisse. Die zu erwartenden Sanierungskosten liegen deutlich über dem Kaufpreis der Immobilie.

Die Immobilie ist aus unserer Sicht für einen Projektentwickler geeignet. Das Gebäude kann in bis zu fünf separate Wohnungen aufgeteilt und vermietet oder selbst bewohnt werden. Die gemischte Nutzung als Wohn- und Gewerbeimmobilie bietet sich ebenso an. Denkbar ist auch eine Nutzung als Kindergarten, Pension oder Hotel.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

# OBJEKTDDETAILS

- ehemalige Schule - Baujahr ca. 1910 - auf einem 3.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- vier separate Wohnungen, verteilt auf drei Etagen
- vier Zugänge zum Gebäude
- eine Gewerbefläche im EG, Umbau zu Wohnzwecken möglich
- alter Baumbestand
- Nebengelaß
- Carport



### Karl-Marx-Straße 35, 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

Zernsdorf ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen, einer beliebten und prosperierenden Stadt südlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald mit mehr als 35.000 Einwohnern und eigenem S- und Regionalbahnananschluß.

In Königs Wusterhausen befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Stadt verfügt über ein Krankenhaus und zahlreiche Ärzte, Kindergärten, Schulen, Banken sowie ein Schloß mit Park.

Aufgrund seiner idyllischen Lage am Krüpelsee und Lankesee ist Zernsdorf bereits seit dem Beginn des vergangenen Jahrhunderts ein beliebtes Ausflugsziel.

Der südliche Berliner Autobahnring A 10 ist in weniger als 5 Minuten erreichbar. Die Fahrzeit in das Berliner Stadtzentrum beträgt 45 Minuten mit dem Auto und 25 Minuten mit der Regionalbahn vom Bahnhof Königs Wusterhausen.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

Nicht weit entfernt von der Alten Schule Zernsdorf entsteht derzeit ein Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einer eigenen Marina.

# SONSTIGES

## Finanzierung:

Unser Finanzierungsexperte unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Unsere Kreditanfragen gehen an über 30 Banken. So können wir einen günstigen Zinssatz sowie eine schnelle Angebotserarbeitung garantieren.

## Hinweis:

Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografieren wir mit einem Weitwinkelobjektiv.

In Verbindung mit dem möblierten Grundriss erhalten Sie einen guten Eindruck von den Raumgrößen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf und die gemeinsame Besichtigung.

Andreas Franke  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Zossen

## Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Ansicht von der Straße



Grebe  Immobilien

vorderer Gartenbereich



Grebe  Immobilien

Zugang zum Hauptgebäude



Grebe  Immobilien

Ansicht vom hinteren Garten



Grebe  Immobilien

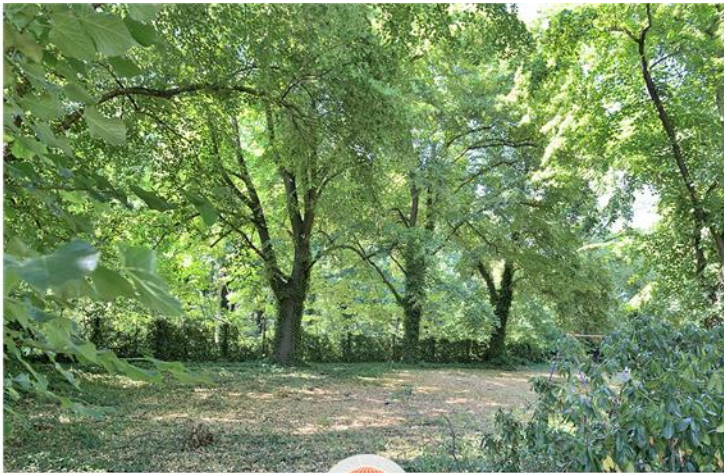
Einfahrt



Grebe  Immobilien

Doppelcarport und 3. Stellplatz

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

hinterer Gartenbereich



Grebe  Immobilien

viel Platz & Natur



Grebe  Immobilien

Blick über das Grundstück



Grebe  Immobilien

großer Lagerraum



Grebe  Immobilien

Lagerraum und Gartenhaus



Grebe  Immobilien

Blick aus dem Anbau

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

ehemaliger Gewerberaum im EG



Grebe  Immobilien

ursprüngliches Klassenzimmer



Grebe  Immobilien

Nutzung als Wohnung denkbar



Grebe  Immobilien

viel Platz im EG



Grebe  Immobilien

Küche im EG des Anbaus



Grebe  Immobilien

viel Platz



# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Badezimmer im EG des Anbaus



Grebe Immobilien

geräumiges Bad mit Fenstern



Grebe Immobilien

1. Zimmer im EG des Anbaus



Grebe Immobilien

Zweiteilung durch Gipskartonwand



Grebe Immobilien

2. Zimmer im EG des Anbaus



Grebe Immobilien

helles, geräumiges Zimmer

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Flurbereich im EG des Anbaus



Grebe  Immobilien

Übergang zum Hauptgebäude



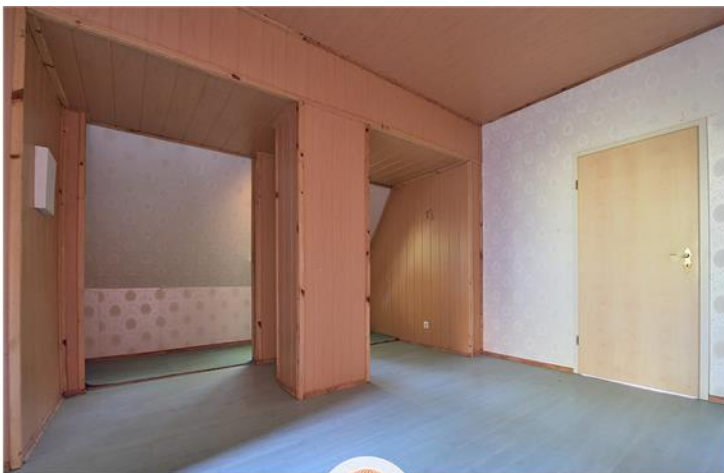
Grebe  Immobilien

Hauptgebäude, Treppe zum OG



Grebe  Immobilien

Hauptgebäude, 1. Zimmer im OG



Grebe  Immobilien

Hauptgebäude, 2. Zimmer im OG



Grebe  Immobilien

ehemaliges Klassenzimmer im OG

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

großes Zimmer im OG



Grebe  Immobilien

Badezimmer und Sauna im OG



Grebe  Immobilien

1. Zimmer im DG des Anbaus



Grebe  Immobilien

DG des Anbaus



Grebe  Immobilien

2. Zimmer im DG des Anbaus



Grebe  Immobilien

Panoramafenster

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

große Wohnung im DG



Grebe  Immobilien

viel Platz und Licht



Grebe  Immobilien

Anbau, Badezimmer im DG



Grebe  Immobilien

helles Bad mit Fenster



Grebe  Immobilien

Treppe zum DG des Hauptgebäudes



Grebe  Immobilien

1. Zimmer im DG des Hauptgebäudes

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

2. Zimmer im DG des Hauptgebäudes



Grebe  Immobilien

Küche DG Hauptgebäude



Grebe  Immobilien

Bad DG Hauptgebäude



Grebe  Immobilien

Heizanlage im Keller

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Andreas Franke**  
Berliner Allee 52  
15806 Zossen / Wünsdorf

Telefon: 033702-96030  
Mobil: 0172 - 2620014  
a.franke@grebe-consult.com  
Webseite: <https://www.grebe.immobilien>

## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52  
15806 Zossen  
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030  
[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



Vertretungsberechtigter: Tim Grebe  
Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen  
Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017

